

**ALLEGATO 4)**

**Schema di Disciplinare per l'affidamento in regime di concessione di un  
fabbricato nelle disponibilità di Ente Terre Regionali Toscane posto in Comune  
di Grosseto località marina di Alberese destinato alla vendita di prodotti tipici.**

TRA

Ente Terre regionali toscane (C.F. 00316400530), d'ora in poi denominato "Ente",  
istituito con legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80 "Trasformazione dell'ente Azienda  
regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane. Modifiche alla l.r.  
39/2000, alla l.r. 77/2004 e alla l.r. 24/2000", con sede in Firenze, Via di Novoli 26,  
rappresentato legalmente dal Direttore Dott. Claudio Del Re in virtù dell'art. 8 della l.r.  
80/2012, d'ora in avanti indicata come "Ente concedente",

E

.....  
nato a ..... il .....,  
residente in .....  
via ..... C.F. ....  
per conto di .....  
con sede legale in .....  
via .....  
C.F. .... P.IVA .....  
nella persona del legale rappresentante d'ora in avanti indicato come "Concessionario";  
si conviene e si stipula quanto segue

**Art. 1. Oggetto della concessione**

Oggetto della concessione sono i seguenti beni:

- fabbricato destinato alla vendita di prodotti tipici, ubicato in località Marina di Alberese, all'interno della pineta del Parco Regionale della Maremma, facente parte del complesso denominato "Centro Integrato Servizi". Il locale è in muratura a pianta quadrata di complessivi mq. 52, con accesso tramite n. 8 porte di massello vetrate a doppia anta. All'interno è presente una ampia scaffalatura per l'esposizione dei prodotti dotata di specifica illuminazione

I beni sopra sommariamente descritti costituiscono la base patrimoniale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna.

### **Art. 2. Finalità della concessione**

Il fabbricato è concesso in uso al concessionario per lo svolgimento di attività di vendita di prodotti tipici, con divieto di mutamento, anche parziale, della destinazione d'uso e di funzione. E' altresì vietata ogni forma di sub- comodato o concessione anche parziale.

In base alle disposizioni dell'Ente Parco Regionale della Maremma, l'immobile non potrà essere utilizzato per la somministrazione a pagamento di bevande e prodotti alimentari di pronto consumo, o essere adibito a punto di ristoro, bar e attività simili.

All'interno del locale sono consentite attività di informazione sulle iniziative in programma nel territorio del Parco della Maremma come escursioni guidate, itinerari, degustazioni presso le aziende agricole e altro. Presso lo stesso locale possono essere programmate piccole degustazioni gratuite dei soli prodotti in vendita.

### **Art. 3. Durata della concessione**

La durata della concessione è fissata in anni 3 (tre) a decorrere dalla data della stipula. La concessione non è tacitamente rinnovabile né prorogabile; qualora il concessionario

intenda richiederne il rinnovo dovrà far pervenire all'ente concedente apposita richiesta scritta mediante nota A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. L'Ente concedente si riserva la facoltà di accogliere o meno la suddetta richiesta e se del caso stipulare un nuovo disciplinare di concessione con eventuale revisione delle condizioni ivi riportate, se consentito dalle leggi e regolamenti vigenti al momento della richiesta di rinnovo. Il concessionario è tenuto comunque alla restituzione dei beni anche prima della data di scadenza di cui sopra qualora cessi di servirsene in conformità alle finalità di cui al presente atto. Al termine della concessione, in mancanza di rinnovo, nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'ente concedente al concessionario uscente.

#### **Art. 4. Uso dei beni in concessione**

Con la firma del presente atto il concessionario dichiara che l'intero fabbricato è stato materialmente individuato e di averne preso visione con particolare riferimento all'efficienza delle attrezzature; dichiara altresì che i beni oggetto della concessione sono privi di vizi e pienamente idonei all'uso che si intende farne e si impegna e dichiara di utilizzarlo esclusivamente per gli scopi di cui al precedente art. 2 e pertanto gli è vietato mutarne la destinazione d'uso pena la rescissione immediata della concessione.

All'interno è presente una ampia scaffalatura per l'esposizione dei prodotti dotata di specifica illuminazione acquistata nell'ambito di un progetto di valorizzazione dei prodotti tipici che dovrà rimanere posizionata nel locale e di cui il concessionario dovrà avere la massima cura.

Il concessionario nell'usufruire dei beni consegnati si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque lo frequenti, tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti in materia agricola, forestale e delle aree protette nonché di sicurezza, igiene, sanità e pubblica sicurezza, esonerando espressamente, ora per allora, l'Ente concedente e impegnandosi a

rilevarlo indenne da ogni responsabilità penale e civile per qualsiasi danno che potesse derivare alle persone ed alle cose per l'utilizzo di detti beni e per l'osservanza delle normative vigenti.

Il concessionario è tenuto a custodire ed a conservare con buona diligenza i beni avuti in consegna. Le migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura rimangono di diritto acquisite al patrimonio dell'Ente concedente senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione. Resta salvo il diritto dell'ente concedente di richiedere, qualora lo ritenga necessario, che nel caso in cui il concessionario che abbia realizzato opere aggiuntive, lo stesso proceda al ripristino delle condizioni originarie. In caso di inadempienza l'Ente concedente si riserva il diritto di eseguire direttamente i lavori di ripristino, addebitando le relative spese al concessionario.

Il concessionario riconosce all'Ente concedente il diritto ad accedere ai beni concessi, con o senza preavviso, per verifiche sul rispetto dell'utilizzazione dello stesso in relazione alle finalità per le quali è stato concesso anche se ciò comporterà limitazioni temporanee o cessazione del godimento del bene.

#### **Art. 5. Obblighi del Concessionario**

Il Concessionario si impegna e si obbliga:

1) alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni per tutta la durata della concessione.

2) a non eseguire sui fabbricati in concessione alcun intervento senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'ente concedente. Le migliorie ed innovazioni di qualsiasi natura rimangono di diritto acquisite al patrimonio dell'Ente concedente senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi alla fine della concessione.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dovuti ad eventi eccezionali o calamitosi non imputabili al concessionario, l'esecuzione degli stessi sarà concordata caso per caso tra Ente concedente e concessionario relativamente a tempi, modalità di esecuzione e relativi oneri. Se tali interventi saranno eseguiti a totale carico pubblico, ciò potrà comportare un incremento del canone di concessione in misura pari all'interesse legale, (art. 1284 del codice civile), sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, il cui tasso è determinato ogni anno con Decreto dal Ministero dell'Economia e Finanza, (art. 50 comma 7 del DPGR 61/R del 2005).

3) a risarcire all'ente concedente qualsiasi danno causato ai beni oggetto della concessione per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo.

4) a pagare il canone annuo di concessione secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

5) a rispettare qualsiasi altra obbligazione contenuta nell'avviso pubblico per il rilascio della concessione.

#### **Art. 6. Forniture**

Sono a carico del concessionario le spese per tutte le forniture relative ai beni oggetto della concessione (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, energia elettrica, smaltimento rifiuti, tasse e tributi etc.). È a totale carico del concessionario ogni onere di volturazione a suo nome dei contratti per le forniture. L'ente concedente non assume alcuna responsabilità circa il funzionamento, durante la concessione, delle forniture.

#### **Art. 7. Permessi e nullaosta**

Il Concessionario si impegna a subordinare l'effettivo uso dei beni in concessione all'ottenimento, a sua cura e spese, da parte delle competenti autorità, di tutti i permessi,

nullaosta e autorizzazioni di legge necessari allo svolgimento di quanto previsto dalle finalità di cui dall'art. 2.

#### **Art. 8. Canone di Concessione ed oneri tributari**

Il canone base annuale complessivo di concessione, risultante dall'offerta espressa dal medesimo concessionario in sede di gara è determinato in € 3.000,00 (in lettere euro tremila/00). Il canone del primo anno deve essere corrisposto prima della firma del presente disciplinare.

Tale importo sarà soggetto annualmente all'incremento in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati.

Nel caso di variazione negativa dell'indice il canone non potrà comunque essere diminuito. I canoni successivi al primo, rivalutati annualmente, saranno corrisposti all'ente concedente in due rate semestrali anticipate mediante versamento con bonifico bancario indicando come causale "concessione di un fabbricato nelle disponibilità di Ente Terre Regionali Toscane posto in Comune di Grosseto località Marina di Grosseto, anno.....primo/secondo semestre". Pagamenti ritardati saranno maggiorati degli interessi di mora.

Il canone rivalutato di ogni anno costituirà base imponibile per l'anno successivo. Sul concessionario gravano gli oneri di carattere tributario e fiscale, per cui eventuali imposte e tributi che gravino sui beni in concessione saranno posti a carico del concessionario medesimo e non potranno essere oggetto di scomputo dal canone.

#### **Art. 9. Cauzione**

Il concessionario deve costituire e fornirne apposita copia all'ente concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente disciplinare di concessione, una garanzia fidejussoria bancaria pari ad una annualità del canone e di durata pari a quella della

concessione più sei mesi a favore di Ente Terre a garanzia delle condizioni ed obblighi

di cui al presente avviso, con le modalità di cui alla decisione della Giunta regionale n. 3

del 23/07/2012, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente disciplinare.

La garanzia di cui sopra verrà svincolata dopo sei mesi dalla scadenza dell'atto di concessione.

La fidejussione sarà escussa in caso di revoca di cui al successivo art. 12).

#### **Art. 10. Assicurazione**

All'atto della sottoscrizione il concessionario deve inoltre produrre:

Polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia Assicuratrice e in nome e per conto di Terre Regionali Toscane con espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente, che garantisce l'immobile contro i rischi di incendio, eventi socio-politici ed atmosferici, atti vandalici, danni da furto ai fissi enfissi e alla scaffalatura interna per un valore di € 100.000,00;

Polizza assicurativa di responsabilità civile per l'attività esercitata per un massimale minimo di € 1.000.000,00.

#### **Art. 11. Divieti**

E' fatto divieto assoluto al concessionario di sub-concedere a terzi l'uso e/o il godimento anche parziale, sotto qualsiasi forma, del bene concesso in uso pena la revoca immediata della concessione. Fermo restando il generale divieto di sub concessione, l'Ente concedente può autorizzare l'utilizzo degli immobili o di porzione degli stessi da parte di soggetti diversi dal concessionario, nei casi in cui ciò sia finalizzato al migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico. E' fatto divieto assoluto al concessionario di consentire servitù di qualsiasi genere e natura sul bene oggetto di concessione.

**Art. 12. Revoca della concessione**

La concessione potrà essere revocata qualora:

- a seguito di verifica, i beni in concessione siano utilizzati in difformità dal vincolo di destinazione e delle finalità per il quale è stato concesso;
- il concessionario si sia reso moroso riguardo al pagamento del canone per 12 mesi consecutivi rispetto alle scadenze semestrali previste;
- il concessionario abbia sub-concesso in tutto od in parte, stabilmente o temporaneamente a terzi i beni concessi;
- vengano a mancare per il concessionario le condizioni per le quali è stata rilasciata la concessione in fase di aggiudicazione;

**Art. 13. Recesso**

Il concessionario può recedere dalla concessione anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta A. R. da inviarsi all'ente concedente almeno sei mesi prima della data di rilascio dei beni.

**Art. 14. Domicilio del Concessionario**

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, il Concessionario elegge domicilio legale.....  
.....

**Art. 15. Foro competente**

Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente, in via esclusiva il Foro di Firenze.

**Art. 16. Spese**

La presente scrittura viene registrata dall'ente concedente a spese del Concessionario.

**Art. 17. Norme di rinvio**



Per l'osservanza di tutte le obbligazioni assunte, il concessionario obbliga se stesso in ogni più ampia forma di legge.

Per quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso riferimento alla L.R. 77/04 ed al relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R 23/11/2005 n. 61/R nonché alle disposizioni di legge vigenti, agli usi e alle consuetudini.

**Art. 18. Disposizioni finali**

Sono parte integrante della presente scrittura i seguenti allegati sottoscritti dalle parti:

Allegato 1: Fabbricati: Elenco catastale Mappa e foto aeree e loro sintetica descrizione e cartografia.

Previa lettura di quanto precede le parti sottoscrivono in segno di conferma ed integrale accettazione.

Luogo .....

Data .....

Il Concedente

Il Concessionario